

Derzeitiges Ärgernis für Mieter und Vermieter: Die Betriebskostenabrechnung!

Brandenburger Wochenblatt, 07.10.2012

In vielen Haushalten lag sie in den letzten Tagen im Briefkasten, viele Vermieter plagen sich noch mit ihrer Erstellung: die Rede ist von der Betriebskostenabrechnung.

Alle Jahre wieder ärgert sich der Vermieter, weil er viel Geld und Zeit opfert, um die Abrechnung zu erstellen, um dann seinem Geld hinterher zu rennen, weil der Mieter nicht zahlt. Der Mieter grämt sich, weil die Abrechnung - wie so oft – mit einer Nachforderung endete. Die Abrechnung stellt jedoch kein Ärgernis dar, sofern sich beide Parteien rechtzeitig mit ihr beschäftigen und Unklarheiten schnellstmöglich aufklären. So erledigt sich die unliebsame Rechnung oft recht schnell und man fürchtet sich weniger vor der Abrechnung des Folgejahres.

Wichtig für den Mieter ist, sich den Eingang der Abrechnung zu notieren. Denn dem Vermieter wird vom Gesetz ein Jahr nach Ende der Abrechnungszeit zugebilligt, um die Abrechnung zu erstellen. Rechnet der Vermieter folglich vom 01.01.-31.12. eines jeden Jahres ab, muss die Abrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2011-31.12.2011 spätestens am 31.12.2012 im Briefkasten des Mieters liegen. Erhält der Mieter die Abrechnung erst später oder kann der Vermieter diese erst später erstellen, sind beide gut beraten, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Eine Abrechnung ist zu erstellen, wenn im Mietvertrag für die Betriebskosten Vorauszahlungen vereinbart worden sind. Hier tauchen meist schon die ersten Probleme auf. Die Umlage der Betriebskosten im Mietvertrag muss richtig erfolgen, in dem die auf den Mieter umgelegten Betriebskosten genannt werden. Werden nur einige Betriebskosten aufgeführt und erfolgt auch kein Verweis auf die Betriebskostenverordnung, sind die Betriebskosten entweder gar nicht oder nur zum Teil umgelegt. In der Abrechnung dürfen nur die Kosten erscheinen, die wirksam auf den Mieter umgelegt wurden.

Der Vermieter sollte die Abrechnung übersichtlich, rechnerisch nachvollziehbar und verständlich gestalten. Hier gilt der Spruch: „In der Kürze liegt die Würze“ ausnahmsweise nicht.

Der Mieter sollte die Abrechnung prüfen und ggf. die Abrechnungsbelege beim Vermieter einsehen oder abfordern. Oft genügt auch ein klärendes Gespräch mit dem Vermieter, wodurch nicht selten Unklarheiten schnell ausgeräumt werden können. Was viele Mieter nicht wissen: der Mieter kann 1 Jahr nach Erhalt der Abrechnung Einwendungen gegen selbige erheben.

Die einzelnen Betriebskosten dürfen solche Kosten nicht enthalten, die der Mieter nicht tragen muss, z.B. Kosten des Hausmeisters für Verwaltungsarbeiten. Diese muss der Vermieter selbst tragen und von den Gesamtkosten herausrechnen.

FAZIT: Sowohl der Mieter als auch der Vermieter sind bei Fragen oder Streitigkeiten die Betriebskostenabrechnung betreffend mit anwaltlichem Beistand gut beraten.



Doreen Hanke – Rechtsanwältin - Fachanwältin für Familienrecht